

GEMEINDE ALTENSTADT



17. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 „ALTENSTADT-OST“

Inhalt

- A) SATZUNG (Festsetzungen durch Text)
- B) BEGRÜNDUNG
- C) VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13a BAUGB

Endfassung vom 09.10.2018

Auftraggeber:

Gemeinde Altenstadt
Marienplatz 2
86972 Altenstadt

Planung:

Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt
Marienplatz 2
86972 Altenstadt

A) Satzung der Gemeinde Altenstadt für die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Altenstadt-Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenstadt erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 36349, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145) die vorliegende

**17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
„Altenstadt-Ost“,**

bestehend aus den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.10.2018 mit Beschluss des Gemeinderates Altenstadt in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.10.2018 als Satzung.

§ 1

Inhalt der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Altenstadt-Ost“

Für den auch in seiner Planzeichnung unveränderten Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Altenstadt-Ost“ der Gemeinde Altenstadt gilt die vom Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt ausgearbeitete Änderungssatzung vom 17.07.2018. Die bestandskräftige Planzeichnung hat auch durch diese Bebauungsplanänderung weiterhin ihre Gültigkeit.

DIE 17. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESTEHT AUS:

- der Änderungssatzung (Festsetzungen durch Text)
- der Begründung
- den Verfahrensvermerken

§ 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (ÄNDERUNGSSATZUNG)

HINWEIS:

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beinhaltet eine Ergänzung und Fortschreibung (in roter Schrift) der textlichen Festsetzungen unter Buchstabe A1) Ziffer 2 und Ziffer 9.

Darüber hinaus gelten die Planzeichnung sowie alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen textlichen Festsetzungen der Grundfassung sowie deren sechzehn Änderungen dieses Bebauungsplanes unverändert fort und behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Festsetzungen durch Text werden unter Buchstabe A1) Ziffer 2 wie folgt geändert:

„**Jede Parzelle darf max. mit 4 Wohneinheiten bebaut werden.** Grundrissorientierte Planung hinsichtlich des nahegelegenen Gewerbegebietes ist erforderlich (keine Wohn- und Schlafräume in Richtung Gewerbegebiet situieren).“

Die Festsetzungen durch Text werden unter Buchstabe A1) Ziffer 9 wie folgt geändert:

„Alle Gebäude sind mit Satteldächern von 25°-27° Neigung auszubilden und mit naturroten Pfannen zu decken. **Wandhöhen über Erdgeschossdecken sind nur mit max. 185 cm bis Oberkante Fußpfette gestattet.** Außenwände sind nur als Putzfassade oder als Holzverkleidung in Natur bzw. hellen Farbtönen zugelassen. Dachüberstände mind. 40 cm, max. 80 cm. Unzulässig sind Dachgauben allgemein, Dachflächenfenster über 0,5 m² und Fassadenverkleidungen aller Art außer Naturholz. Sonnenkollektoren sind nur entlang einer Trauf- oder Ortgangseite des Hauptgebäudes oder vollflächig auf Nebengebäuden zulässig.“

§ 3 Inkrafttreten

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Altenstadt-Ost“ wird durch seine Bekanntmachung rechtskräftig.

Altenstadt, den 18.10.2018

GEMEINDE ALTENSTADT



Hadersbeck
1. Bürgermeister



B) BEGRÜNDUNG DER 17. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 „ALTENSTADT-OST“

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Ein Bauherr plant, ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten zu errichten. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 310/27, Gemarkung Altenstadt, auf dem dieses Vorhaben errichtet werden soll, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 13 „Altenstadt-Ost“ der Gemeinde Altenstadt (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Altenstadt-Ost“ setzt für das vorgenannte Grundstück sowie für den gesamten Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) fest, dass jede Parzelle max. mit 2 Wohneinheiten bebaut werden darf (Festsetzungen A1) durch Text, Ziffer 2). Des Weiteren sind Wandhöhen über Erdgeschoßdecken nur mit max. 160 cm bis Oberkante Fußpfette gestattet (Festsetzungen A1) durch Text, Ziffer 9).

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Von den o.g. Festsetzungen kann dieses Bauvorhaben nicht befreit werden, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Somit ist das Bauvorhaben derzeit aufgrund den textlichen Festsetzungen bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich nicht möglich.

Die Ausführung von 4 Wohneinheiten und einer Wandhöhe über Erdgeschoßdecke von 185 cm nach den vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes kann aufgrund der begrenzten Festsetzung der Wohneinheiten sowie der Höhenbegrenzung der Wandhöhe konstruktiv und optisch nicht sinnvoll umgesetzt werden.

Der vorgenannte Bebauungsplan wurde im Jahre 1988 aufgestellt. Zu dieser Zeit bestanden andere Vorgaben der Raumordnung in Verbindung mit der Nutzung von Grundstücken und Wohnungen.

Deshalb ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung einer 4. Änderung mit Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erforderlich.

Ziel und Zweck der 17. Änderung des Bebauungsplanes ist es, als Maßnahme der Innenentwicklung, unter der Prämisse einer besseren baulichen Nutzungsmöglichkeit und der durch die Landesplanung geforderten Innenverdichtung in Verbindung mit dem Grundsatz des bodensparenden Bauens im allgemeinen Wohngebiet (WA), eine Bebauung eines Wohnhausneubaus mit vier Wohneinheiten (Single-Haushalte, Seniorenwohnungen, Wohnungen für junge Familien) zuzulassen, die nach der Bayerischen Bauordnung zulässig ist.

Städtebauliche oder sonstige Gründe stehen dem nicht entgegen. Eine Bebauung dieser in diesem Gebiet noch letzten freien bzw. unbebauten Bauparzelle schließt die bauliche Entwicklung in diesem Geltungsbereich des überplanten kleinräumigen Wohngebietes in der Karolingerstraße ab. Die geplante Bebauung wird hierdurch den aktuellen Erfordernissen gerecht. Das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers passt sich der umliegenden Bebauung an. Durch diese Bebauungsplanänderung wird ein Schritt in die von der Politik geforderten Bekämpfung der Wohnungsnot und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geleistet.

2. ÄNDERUNGSINHALT UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Um eine Bebauung mit 4 Wohneinheiten mit einer Wandhöhe über Erdgeschoßdecke von 185 cm zuzulassen, werden die bisherigen textlichen Festsetzungen unter Buchstabe A1) Festsetzungen durch Text wie folgt geändert (in roter Schrift):

Die Festsetzungen durch Text werden unter Buchstabe A1) Ziffer 2 wie folgt geändert:

„**Jede Parzelle darf max. mit 4 Wohneinheiten bebaut werden.** Grundrissorientierte Planung hinsichtlich des nahegelegenen Gewerbegebietes ist erforderlich (keine Wohn- und Schlafräume in Richtung Gewerbegebiet situieren).“

Die Festsetzungen durch Text werden unter Buchstabe A1) Ziffer 9 wie folgt geändert:

„Alle Gebäude sind mit Satteldächern von 25°-27° Neigung auszubilden und mit naturroten Pfannen zu decken. **Wandhöhen über Erdgeschossdecken sind nur mit max. 185 cm bis Oberkante Fußpfette gestattet.** Außenwände sind nur als Putzfassade oder als Holzverkleidung in Natur bzw. hellen Farbtönen zugelassen. Dachüberstände mind. 40 cm, max. 80 cm. Unzulässig sind Dachgauben allgemein, Dachflächenfenster über 0,5 m² und Fassadenverkleidungen aller Art außer Naturholz. Sonnenkollektoren sind nur entlang einer Trauf- oder Ortgangseite des Hauptgebäudes oder vollflächig auf Nebengebäuden zulässig.“

HINWEIS:

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beinhaltet eine Fortschreibung (in roter Schrift) der textlichen Festsetzungen unter Buchstabe A1) Ziffer 2 und Ziffer 9.

Darüber hinaus gelten die Planzeichnung sowie alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen textlichen Festsetzungen der Grundfassung sowie deren sechzehn Änderungen dieses Bebauungsplanes unverändert fort und behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

BEGRÜNDUNG:

Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Wandhöhe über Erdgeschossdecken im Bebauungsplan hat zusammen mit den weiteren Festsetzungen zur Bauweise zum Ziel, eine homogene, klar ablesbare und für das Erscheinungsbild dieses Gebäudes verträgliche Gestaltung zu gewährleisten. Das gestaltend-planerische Grundkonzept, wie es sich hieraus ergibt, stört nicht das Umfeld der bestehenden Bebauung. Es fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

3. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Nachdem durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

- sonstige Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung darstellen, unverändert bleiben,

- ausschließlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bei dem Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Anzahl der zugelassenen Wohneinheiten sowie der Wandhöhe über Erdgeschoßdecken bis Oberkante Fußpfette geändert werden wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Zudem ist die Zulässigkeit von Vorhaben die einer UVPG Pflicht unterliegen nicht begründet, und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 2 und 3 Gelegenheit zur Stellungnahme in einer angemessenen Frist gegeben.

Aufgestellt:

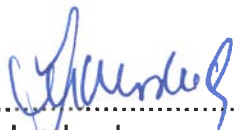
Altenstadt, den 18.10.2018

Altenstadt, den 18.10.2018

GEMEINDE ALTENSTADT

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ALTENSTADT




.....
Hadersbeck
1. Bürgermeister


.....
Seidl
Bauamtsleiter

C) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Altenstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.07.2018 die Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Altenstadt-Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 17.07.2018 war Gegenstand einer am 18.07.2018 bekannt gemachten Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit (Ersatzbeteiligung) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 20.07.2018 mit 03.08.2018.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 17.07.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.08.2018 mit 21.09.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2018 mit Fristsetzung 21.09.2018 beteiligt. Die Gemeinde Altenstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.10.2018 die 17. Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 09.10.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenstadt, den 18.10.2018



.....
Hadersbeck
1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 19.10.2018.

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 17. Bebauungsplanänderung Nr. 13 „Altenstadt-Ost“ in der Fassung vom 09.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Altenstadt, den 23.10.2018

GEMEINDE ALTENSTADT



.....
Hadersbeck
1. Bürgermeister

Altenstadt, den 23.10.2018

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ALTENSTADT



.....
Seidl
Bauamtsleiter